



De heer H.C.P.M. Disch
Dorpsstraat 50
2421 BB Nieuwkoop

VERZENDDATUM: 02-09-2022

uw brief/kenmerk -
zaaknummer W-2021-0429
behandeld door Laurens Hesseling
betreft Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Beste meneer Disch,

Op 30 december 2021 ontving ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uw aanvraag is goedgekeurd. In deze brief leest u er meer over.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de tweede fase van het restaureren, verbouwen en uitbreiden van De Hollandsche Leeuw op het adres Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummer 4440. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

Dit document is uw vergunning, bewaar het daarom goed

Bij deze vergunning horen voorschriften. Deze vindt u in de bijlagen. Leest u deze voorschriften goed, u moet de voorschriften opvolgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat de omgevingsvergunning door onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend. Ook als u zich niet houdt aan de voorschriften van de omgevingsvergunning, of als de werkzaamheden niet binnen 26 weken begonnen zijn, kan de vergunning worden ingetrokken.

Voordat u begint

Het kan zijn dat deze vergunning nog niet voldoende is om meteen te kunnen beginnen. In de bijlagen leest u waar u allemaal rekening mee moet houden.

Hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld

Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van uw aanvraag is beoordeeld op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De door u ingeleverde gegevens waren in eerste instantie niet

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

compleet. Wij vroegen u daarom op 17 februari 2022 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest.

Op 23 maart 2022 en 20 april 2022 ontvingen wij aanvullende gegevens van u. Na ontvangst van deze gegevens bleek uw aanvraag voldoende compleet en duidelijk om uw plan inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Uw aanvraag voldoet aan alle gestelde aanvraagvereisten en is daarmee ontvankelijk.

Activiteit Bouwen

Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening. Uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Welstand

De gemeenteraad heeft in 2007 besloten om de hele gemeente welstandsvrij te maken. Dat betekent dat de gemeente bouwplannen niet meer beoordeelt op materiaal- en kleurkeuze, samenhangende vormgeving, gevelindelingen etc.

Bouwbesluit 2012

De door u ingediende (technische) gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit volgens het door de gemeenteraad vastgestelde 'Toetsingsbeleid Bouwbesluit 2012'.

De toetsing heeft nog niet volledig plaats kunnen vinden, omdat bepaalde gegevens later door u worden ingediend, conform artikel 2.7 van de Mor. Uit de toetsing die wij tot zover hebben kunnen doen, bleek geen reden om aan te nemen dat uw bouwplan niet voldoet aan het Bouwbesluit.

In de voorschriften leest u welke gegevens u nog moet aanleveren (zie voorschriften onder nr. 2 in de bijlagen).

(Brand)veiligheidsaspecten

Uw aanvraag is voor toetsing voorgelegd aan de brandweer (Veiligheidsregio Hollands Midden). Uit deze toetsing is gebleken dat de aanvraag voldoet aan het wettelijke niveau van het Bouwbesluit. In de voorschriften leest u welke gegevens u nog moet aanleveren of welke zaken u nog moet regelen (zie voorschriften onder nr. 2 en nr. 8 in de bijlagen).

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop, 1^e herziening', en aan het moederplan 'Kern Nieuwkoop' (hierna: het bestemmingsplan). De locatie heeft de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

- het gebruik van de gronden en de bouwwerken;
- de situering van de bouwwerken;
- de omvang (maatvoering) van de bouwwerken;
- de parkeergelegenheid in de directe omgeving (parkeernorm).

Uw aanvraag voldoet op drie punten niet aan het bestemmingsplan. Allereerst staat in het bestemmingsplan dat horecafuncties, met uitzondering van hotels, niet zijn toegestaan op de verdieping. Uw aanvraag voldoet hier niet aan, omdat één van de ruimtes op de verdieping een horecafunctie, anders dan een hotelfunctie, krijgt.

Ten tweede staat er in het bestemmingsplan dat er bij het hoofdgebouw maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Uw aanvraag voldoet hier niet aan, omdat er in de nieuwe situatie bij het hoofdgebouw 57,4 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is.

Ten derde dient op grond van het bestemmingsplan aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen. Uw aanvraag voldoet hier niet aan, omdat de afstand tussen de aanbouw en de buitengevel van Dorpsstraat 73 varieert van 0 tot 0,136 meter.

De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het bestemmingsplan. Daarom maakt de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' automatisch ook onderdeel uit van dit besluit.

De bestemmingsplantoets is bijgevoegd als bijlage bij dit besluit. Daarin kunt u de volledige inhoud van deze toets lezen.

Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan dient u een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Als aanvulling op uw aanvraag heeft u een archeologische quickscan ingediend. Dit rapport hebben wij laten beoordelen door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De ODWH heeft ons geadviseerd om de archeologische quickscan goed te keuren zonder aanvullende voorwaarden. Volgens de ODWH is archeologisch onderzoek in dit geval niet zinvol of noodzakelijk, omdat er geen graafwerkzaamheden plaats zullen vinden en alleen palen worden geschroefd.

Wij hebben besloten om het advies van de ODWH over te nemen. Middels het archeologisch rapport is dus voldoende aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden niet zullen worden verstoord. Om die reden is het niet nodig om ten aanzien van de archeologische waarden aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Parkeergelegenheid

De uitbreiding van het pand vergroot de bestaande parkeerbehoefte van De Hollandsche Leeuw met 2,7 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is er geen parkeergelegenheid, waardoor de extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte moet worden opgevangen. Voor de functie 'ontspanning' wordt een maximale loopafstand geaccepteerd van 300 meter. Binnen 300 meter van De Hollandsche Leeuw ligt het parkeerterrein aan de Achterweg; op dit parkeerterrein is voldoende restcapaciteit om de extra parkeerbehoefte van De Hollandsche Leeuw op te vangen. Daarmee voldoet uw aanvraag aan het parkeerbeleid dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voldoet op drie punten niet aan het bestemmingsplan. Voor alle drie de strijdigheden is het mogelijk om op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor het gebruik van een zaal op de verdieping voor de horecafunctie, kan worden afgeweken op grond van artikel 4, lid 9, van Bijlage II bij het Bor. In dit artikel staat dat er afgeweken kan worden voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde

oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. De locatie Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop ligt binnen de bebouwde kom, waardoor de beperkende voorwaarde niet van toepassing is.

Voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken uit het bestemmingsplan en voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 meter van een ander gebouw, waar het bijbehorende bouwwerk niet tegenaan gebouwd wordt, kan worden afgeweken op grond van artikel 4, lid 1, van Bijlage II bij het Bor. In dit artikel staat dat er afgeweken kan worden voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m².

De locatie Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop ligt binnen de bebouwde kom, waardoor de beperkende voorwaarden niet van toepassing zijn.

Wij hebben de mogelijkheid (beleidsruimte) om van deze afwijkingsbevoegdheden gebruik te maken, op voorwaarde dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben besloten om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheden omdat het gebruik van een ruimte op de verdieping voor een horecafunctie en het realiseren van een uitbreiding in de steeg naast het hoofdgebouw niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder motiveren wij dit besluit.

Gebruik van een zaal op de verdieping voor een horecafunctie

De eerste reden om af te wijken van het bestemmingsplan en het gebruik van de zaal op de verdieping voor een horecafunctie toe te staan, is dat dit gebruik, mede omdat het gaat om één ruimte met een beperkte oppervlakte van 35 m², niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat er al bij recht een horecafunctie is toegestaan op de begane grond. Een tweede reden is dat dit gebruik van de zaal op de verdieping bijdraagt aan een rendabele exploitatie van De Hollandsche Leeuw, waardoor de oorspronkelijke horecafunctie van dit rijksmonument behouden kan blijven en herbestemming van het pand niet nodig is.

Het realiseren van een uitbreiding in de steeg naast het hoofdgebouw

De eerste reden om een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan die groter is dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, is dat de maximale oppervlakte die aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan bij dit pand, wordt beperkt door de status van rijksmonument. Door deze status zijn er bij dit pand namelijk geen mogelijkheden om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken op te richten. Als dit pand geen monumentale status had gehad, was er op grond van de regels voor het vergunningsvrij bouwen circa 63 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de monumentenstatus, voor wat betreft de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken, geen rol gespeeld. De bouw mogelijkheden zijn namelijk gelijk voor alle hoofdgebouwen met de bestemming 'Centrum' in de dorpskern van Nieuwkoop. De afwijking van de toegestane 50 m² naar 57,4 m² betreft een relatief geringe toename ten opzichte van wat al is toegestaan.

De tweede reden om mee te werken is dat het huidige ontwerp, waarbij de afstand tussen de uitbreiding in de steeg en de buitengevel van Dorpsstraat 73 varieert van 0 tot 0,136 meter, tot stand is gekomen in samenspraak met de eigenaar van het naastgelegen pand op het adres Dorpsstraat 73. Hierbij is rekening gehouden met de daglichttoetreding in dit naastgelegen pand. Om deze reden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in dit pand gegarandeerd.

De derde reden om mee te werken is dat deze uitbreiding bij zal dragen aan een rendabele exploitatie van De Hollandsche Leeuw, waardoor de oorspronkelijke horecafunctie van dit rijksmonument behouden kan blijven en herbestemming van het pand niet nodig is.

Planschade

Door het verlenen van de omgevingsvergunning kan planschade ontstaan. Het college vindt dat het planschaderisico hoort bij degene die de vergunning aanvraagt en dus baat heeft bij de ruimtelijke ontwikkeling. Er is daarom met u een planschadeovereenkomst gesloten.

Activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Omdat De Hollandsche Leeuw op het adres Dorpsstraat 75 te Nieuwkoop is aangewezen als rijksmonument (monumentnummer 30518), zijn de werkzaamheden ook vergunningplichtig voor de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'. Op grond van artikel 2.15 van de Wabo kan deze vergunning slechts verleend worden als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag heeft er in de zomer en het najaar van 2021 een uitgebreid vooroverlegtraject plaatsgevonden tussen u, de gemeente Nieuwkoop, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE), en de erfgoedcommissie van de gemeente Nieuwkoop (hierna: erfgoedcommissie). In september 2021 hebben de RCE en de erfgoedcommissie een locatiebezoek gebracht aan De Hollandsche Leeuw.

Bij de beoordeling van uw aanvraag hebben wij de RCE en de erfgoedcommissie de gelegenheid gegeven om te adviseren over uw aanvraag. Dit is onder andere gebeurd tijdens het Erfgoedspreekuur van Stichting Dorp, Stad & Land op 17 februari 2022. Hierbij waren vertegenwoordigers van alle betrokken partijen aanwezig.

Hieronder vindt u een samenvatting van de adviezen van de RCE en de erfgoedcommissie, waarbij puntsgewijs is aangegeven of dit advies heeft geleid tot aanpassingen van uw aanvraag.

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De RCE heeft, naar aanleiding van de bespreking van uw aanvraag tijdens het Erfgoedspreekuur op 17 februari 2022, op 24 maart 2022 een preadvies uitgebracht voor uw aanvraag. In dit preadvies heeft de RCE bezwaren geuit tegen drie punten van het ontwerp van 3 februari 2022 (tekeningset C).

Nieuwe aanbouw linkerkant

In het preadvies heeft de RCE aangegeven bezwaren te hebben tegen de nieuwe aanbouw aan de linkerkant, omdat deze aanbouw, ten opzichte van het ontwerp uit het vooroverleg, meer naar de straatzijde komt, waardoor de aanbouw vanaf de straat meer in het zicht komt te liggen en de beleving van de historische bebouwingsstructuur juist meer zal worden aangetast. De RCE adviseert daarom om ten aanzien van de voorzijde van de nieuwe aanbouw de lijn aan te houden van het plan zoals getoond tijdens het vooroverleg in september 2021.

Naar aanleiding van het preadvies heeft u uw aanvraag aangepast en de voorzijde van de aanbouw teruggebracht tot de lijn die in het vooroverleg besproken is (6,68 meter achter de voorgevelrooilijn). Op dit punt heeft u het advies van de RCE dus opgevolgd.

Doorbraken linkerzijgevel

In het preadvies heeft de RCE eveneens aangegeven bezwaren te hebben tegen de voorgenomen doorbraken in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw. Het toenmalige plan voorzag in drie doorbraken van elk circa drie meter breed met daartussen twee smalle muurdammetjes, waardoor de beleving van een doorbraak door de zijgevel zou verdwijnen en op deze plaats een doorlopende ruimte van monument naar aanbouw zou ontstaan. De RCE adviseerde daarom om alleen doorbraken te maken in de gevel ter plaatse van de bestaande deur en vensteropening van maximaal de afmetingen van een dubbele deur (1,8m). Belangrijk hierbij is dat de muurdam tussen de beide openingen genoeg maat houdt om de beleving van een gesloten zijgevel met een doorgebroken deur en venster te behouden.

Naar aanleiding van het preadvies heeft u uw aanvraag aangepast en de doorbraken versmald, waardoor de muurdammen tussen de doorbraken breder worden. Ook op dit punt heeft u het advies van de RCE dus opgevolgd.

Aanpak fundering

In het preadvies heeft de RCE eveneens aangegeven in principe geen bezwaren te hebben tegen het aanpakken en verbeteren van de fundering, omdat dit de instandhouding van het pand ten goede zal komen. De RCE heeft echter wel bezwaren tegen het slopen van de bestaande binnenwanden om zo het realiseren van een onderheide betonvloer mogelijk te maken, omdat het slopen van de binnenwanden te ingrijpend is voor een historisch monument. In dit specifieke geval weegt verder mee dat uit de bouwhistorische verkenning en waardestelling uit 2008 blijkt dat de bestaande binnenwanden tot de 18^{de} en 19^{de}-eeuwse bouwfases van het pand behoren. Daarom hebben deze binnenwanden een hoge monumentale waarde. Bovendien heeft de RCE geconcludeerd dat het mogelijk is om op een minder ingrijpende wijze funderingsherstel uit te voeren waarbij de monumentale binnenwanden behouden kunnen blijven.

Naar aanleiding van het preadvies heeft u uw aanvraag aangepast en het aantal binnenwanden dat gesloopt zal worden zoveel mogelijk beperkt. Op dit punt heeft u het advies van de RCE dus ten dele opgevolgd.

Advies erfgoedcommissie gemeente Nieuwkoop

De erfgoedcommissie heeft op 4 mei 2022 per e-mail gereageerd op het gewijzigde ontwerp van 2 april 2022 (tekeningset E). In deze e-mail heeft de erfgoedcommissie bezwaren geuit tegen de volgende punten van het toenmalige ontwerp.

De vormgeving van de aanbouw

De erfgoedcommissie heeft geadviseerd om de wand en dakrand (boeiboord) van de aanbouw slanker en in de kleur antraciet uit te voeren, zodat de aanbouw visueel wegvalt in het aangezicht van de steeg.

Naar aanleiding van dit advies heeft u geen wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp. Op dit punt heeft u het advies van de erfgoedcommissie niet doorgevoerd.

De dakkapellen

De erfgoedcommissie heeft geadviseerd om de twee dakkapellen op het zuidwestelijke dakvlak uit te voeren in een staand model en met een bescheiden maatvoering. In het ontwerp zijn twee dubbele, liggende dakkapellen opgenomen.

Naar aanleiding van dit advies heeft u geen wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp. Op dit punt heeft u het advies van de erfgoedcommissie dus niet doorgevoerd.

De dakramen

De erfgoedcommissie heeft geadviseerd om de twee dakramen op het noordoostelijke dakvlak staand uit te voeren. Het advies hierbij is om te kiezen voor een Velux-tuimelraam type MK06 (afmetingen: 780 x 1180 millimeter).

Naar aanleiding van dit advies heeft u geen wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp. Wel heeft u mondeling toegezegd dat u er geen bezwaar tegen heeft om Velux-tuimelramen van het type MK06 (afmetingen: 780 x 1180 millimeter) toe te passen. Daarom is in deze vergunning als voorschrift opgenomen dat u dit venstertype toe moet passen, zodat op dit punt het advies van de erfgoedcommissie wordt doorgevoerd (zie voorschriften onder nr. 9 in de bijlagen).

Plaatsing stalen portaal

De erfgoedcommissie heeft geadviseerd om de nieuw te plaatsen stalen portaal precies evenwijdig te plaatsen aan de bestaande vloerbalken van de eerste verdieping. Uit tekeningset E was echter niet op te maken of dit ook uw bedoeling was.

Naar aanleiding van dit advies heeft u mondeling aangegeven dat het stalen portaal wel evenwijdig aan de bestaande vloerbalken van de eerste verdieping geplaatst zal worden. Daarom is in deze vergunning als voorschrift opgenomen dat u het stalen portaal evenwijdig aan de bestaande vloerbalken van de eerste verdieping moet plaatsen, zodat ook op dit punt het advies van de erfgoedcommissie wordt doorgevoerd (zie voorschriften onder nr. 10 in de bijlagen).

Fundering en begane grondvloer

De erfgoedcommissie vraagt u om een volledig dossier aan te leveren, bestaande uit een uitgebreide constructieve onderbouwing van de constructeur en gedetailleerde tekeningen van de constructeur (met de inkassingen en dergelijke). Verder stelt de commissie zich op het uitgangspunt dat het slopen en opnieuw opbouwen van de (dragende en niet-dragende) binnenwanden, die in de bouwhistorische verkenning uit 2008 zijn gewaardeerd met een hoge monumentwaarde, niet wenselijk is. Deze wanden dienen behouden te blijven bij het aanbrengen van de nieuwe fundering en begane grondvloer.

Wanneer een of meerdere niet-dragende binnenwanden bij het aanbrengen van de fundering en de begane grondvloer niet behouden kunnen blijven, vraagt de erfgoedcommissie om een sluitende onderbouwing per binnenwand waaruit blijkt waarom behoud voor deze specifieke binnenwand niet mogelijk is, en om een beschrijving waaruit blijkt hoe u ervoor wilt zorgen dat deze wand met gebruik van bestaand materiaal opnieuw wordt opgebouwd.

U heeft aangegeven dat bij het funderingsherstel de binnenwanden zoveel mogelijk behouden zullen blijven, maar dat enkele wanden in een dermate slechte staat verkeren dat behoud niet mogelijk is. Ook heeft u aangegeven dat de constructieberekeningen en -tekeningen, waaronder de documenten waar de erfgoedcommissie om vraagt, in een later stadium, na verlening van de omgevingsvergunning, zullen worden ingediend. Dit is op grond van artikel 2.7 van de Mor toegestaan.

Motivering van ons besluit

Uit het voorafgaande blijkt dat u de adviezen van de RCE en de erfgoedcommissie grotendeels heeft overgenomen. Alleen op de volgende punten heeft u besloten om af te wijken van één of beide adviezen.

Vormgeving van de aanbouw

Voor wat betreft de vormgeving van de aanbouw heeft u het advies van de erfgoedcommissie niet overgenomen. Omdat de RCE op dit punt van het ontwerp niet negatief geadviseerd heeft, en omdat de aanbouw in de steeg wordt gerealiseerd achter de bestaande poort, waardoor deze nauwelijks zichtbaar is in het straatbeeld, zijn wij van mening dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen de voorgestelde vormgeving van de aanbouw. Wel zijn we van mening dat door het kiezen voor een uitvoering in een antracietgrijze kleur, de aanbouw nog meer opgaat in de donkerte van de smalle steeg waarin deze gerealiseerd wordt. Aangezien de kleurstelling verder geen afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van het pand en zonder extra kosten uitgevoerd kan worden, hebben wij de door de erfgoedcommissie geadviseerde kleurkeuze als bindende voorwaarde opgenomen in deze vergunning (zie voorschriften onder nr. 11 in de bijlagen).

De dakkapellen

Voor wat betreft de vormgeving van de dakkapellen heeft u het advies van de erfgoedcommissie niet overgenomen en heeft u het ontwerp van de dakkapellen op het zuidwestelijke dakvlak niet aangepast. Belangrijke overweging hierbij voor u is het eerder gevoerde overleg met de erfgoedcommissieleden in eerdere samenstelling. Naar uw beleving was reeds consensus over het ontwerp. Wij hebben niet met zekerheid vast kunnen stellen wat precies is besproken en afgesproken ten aanzien van de dakkapellen.

Wel hebben wij om andere redenen besloten om op dit punt het advies van de erfgoedcommissie niet te volgen en de door u voorgestelde dakkapellen toe te staan. De reden hiervoor is dat de gekozen dakkapellen beperkt van omvang zijn. Een nog kleinere uitvoering zou leiden tot serieuze beperking van de gebruikruimte binnen. Het vasthouden aan een raamindeling met staande diagonaal zou bovendien weinig toevoegen aan de beleving van het monument, aangezien de dakkapellen door hun plaats in het linker zijdakvlak slechts met de zijwang vanaf het openbaar gebied waarneembaar zijn. De raamzijden van beide dakkapellen worden volledig aan het oog onttrokken door de hoger opgaande naastgelegen woning en de zeer beperkte tussenruimte tussen beide panden. Bovendien zijn in de rechterzijgevel reeds kozijnen met zowel staande als liggende diagonaal aanwezig.

Funderingsherstel

Voor wat betreft het funderingsherstel heeft u de adviezen van de RCE en de erfgoedcommissie niet volledig overgenomen en ervoor gekozen om toch enkele binnenwanden te slopen en opnieuw op te bouwen. Als motivering hiervoor heeft u aangevoerd dat deze wanden in zeer slechte staat verkeren en scheef staan, waardoor het behoud van deze wanden zeer hoge kosten met zich mee zal brengen.

Op 23 mei 2022 heeft Tom Vianen, teamleider Fysieke leefomgeving van de gemeente Nieuwkoop, een locatiebezoek gebracht aan De Hollandsche Leeuw. Tijdens dit bezoek heeft hij geconstateerd dat de muren inderdaad in zeer slechte en verre van oorspronkelijke staat verkeren en dat het constructief niet verantwoord is om de betreffende binnenmuren te behouden. Na de bouwhistorische opname in 2008 is mede door interne aanpassingen en het uitblijven van regulier onderhoud, de bouwkundige staat hard achteruitgegaan.

Wanneer wij de adviezen van de RCE en de erfgoedcommissie op dit punt overnemen en eisen dat alle binnenwanden behouden blijven, zal dit, als dit technisch al mogelijk is, tot gevolg hebben dat de

kosten van het funderingsherstel veel hoger uitvallen, waardoor de exploitatie van De Hollandsche Leeuw als horecagelegenheid niet meer rendabel is en het monument haar oorspronkelijke horecafunctie verliest. De kans is groot dat het pand langdurig leeg komt te staan en verder in verval raakt, wat ook negatieve invloed zal hebben op de aantrekkelijkheid van het centrum van het dorp Nieuwkoop.

Omdat het belang van de monumentenzorg evenmin gebaat is bij leegstand en verder verval van De Hollandsche Leeuw, hebben wij besloten om, in afwijking van de adviezen van de RCE en de erfgoedcommissie, in te stemmen met de sloop van enkele binnenwanden (zoals aangegeven op de slooptekening), onder de voorwaarden dat deze wanden opnieuw worden opgemetseld met behoud van de oorspronkelijke bouwmaterialen, en dat minimaal drie weken vóór aanvang van de werkzaamheden alle benodigde constructieve gegevens worden ingediend (zie voorschriften onder nr. 2 en 12 in de bijlagen). De werkzaamheden mogen in geen enkel geval worden uitgevoerd voordat u bericht heeft ontvangen dat de ingediende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

Ter inzage legging

Het ontwerp van dit besluit is met ingang van 11-07-2022 zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon eenieder reageren door een zienswijze in te dienen. De in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedure wordt gevolgd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Grondslag en procedure

Dit besluit is onder meer genomen op grond van:

- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, en artikel 2.10 van de Wabo.
- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo, in combinatie met artikel 4, lid 1 en 9, van bijlage II van het Bor.
- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, en artikel 2.15 van de Wabo.

Hierbij is de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd.

U betaalt kosten

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. U krijgt hier binnenkort via de e-mail de factuur voor. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

Het totale legesbedrag is berekend over een vastgestelde bouwsom van € 150.000,00.

Bouwen	€ 5.025,00
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€ 336,31
Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten	€ 0,00
Beoordeling archeologisch onderzoeksrapport	€ 336,34
Totaal	€ 5.697,65

Inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tijdens deze zes weken (de beroepstermijn) beroep indienen (zie onder het kopje 'Rechtsmiddelen' in de bijlagen).

Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen de beroepstermijn maakt u geen gebruik van de vergunning, ook niet op eigen risico.

Wanneer een belanghebbende beroep heeft ingesteld tegen het besluit en bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist. Tot dat moment mag geen gebruik gemaakt worden van de vergunning, ook niet op eigen risico.

Niet eens met de beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u contact opnemen met Suzanne Bakker of Vera Platteeuw, juridisch adviseurs van gemeente Nieuwkoop. U kunt hen bereiken op het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig). U kunt bij hen terecht voor meer informatie of het stellen van vragen over dit besluit. In het algemeen blijkt dat na het beantwoorden van vragen en/of het toezenden van aanvullende informatie, bezwaren kunnen worden weggenomen. Een juridische procedure is dan wellicht niet meer nodig.

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop
{{esl:Signer1:capture:size(400,100)}}

Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen: -Voorschriften
 -Waar moet u allemaal rekening mee houden
 -Rechtsmiddelenclausule
 -Bijlagen overig

Bijlagen

Voorschriften

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige stukken

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen zijn op het bouwterrein aanwezig en laat u op verzoek zien.

2. Constructieberekeningen en -tekeningen

Uiterlijk drie weken voor het begin van de werkzaamheden en voor het bestellen van het materiaal, levert u de nog ontbrekende en/of aangepaste constructieve gegevens en stukken (berekeningen en tekeningen) online aan via www.omgevingsloket.nl. Deze gegevens moeten akkoord zijn bevonden alvorens er gestart mag worden met de werkzaamheden. **Het gaat hierbij in ieder geval om:**

- Een aangepaste tekening van de vloer waarbij de te maken inkassingen worden weergegeven.
- een nadere toelichting en/of berekening van de maatgevende momenten in x- en y-richting, duiding op basis van welke momenten de wapening is gedimensioneerd en de wijze waarop met piekmomenten/piekspanning is omgegaan.
- nadere onderbouwing van de ponsberekening voor de hoekkolommen.
- de werktekeningen van de aan te brengen staalconstructies.

U kunt deze gegevens op www.omgevingsloket.nl digitaal toevoegen aan uw aanvraag met nummer 6625047.

3. Laat ons weten dat (onderdelen van) de werkzaamheden beginnen

Tenminste twee werkdagen voordat de (bouw)werkzaamheden beginnen geeft u dit online aan ons door via www.nieuwkoop.nl > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding.

4. Laat ons weten dat de werkzaamheden klaar zijn

Uiterlijk op de dag waarop de (bouw)werkzaamheden klaar zijn, meldt u dit online aan ons via www.nieuwkoop.nl > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding. U neemt het (bouw)werk pas in gebruik na deze melding.

5. Veiligheid op en rondom het bouwterrein

U zorgt ervoor dat de omgeving zo min mogelijk last heeft van de werkzaamheden en voorkomt onveilige situaties. Op eerste aanwijzing van een medewerker van de gemeente Nieuwkoop of de politie dienen er aanvullende maatregelen genomen te worden indien nodig.

6. Ontheffing voor plaatsen van een container of afsluiten van de weg

Wanneer het tijdens de werkzaamheden nodig is om:

- ✓ een bouwcontainer te plaatsen op de openbare weg of
- ✓ om delen van de openbare weg af te sluiten,

neemt u ruim van tevoren contact op met een medewerker van het team Beheer van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente (tel. 14 0172) of via e-mail: mailboxBOR@nieuwoop.nl.

Als blijkt dat hier ontheffing voor nodig is, dan vraagt u deze ontheffing acht weken van tevoren aan. Houdt u hier rekening mee. Ook bij het treffen van andere maatregelen in het openbaar gebied, overlegt u vooraf met het team Beheer van de gemeente.

7. Lozing van afvalwater en fecaliën

De afvoer van afvalwater en fecaliën loost u volgens de eisen van het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of www.rijnland.net).

8. Voorschriften m.b.t. brandveiligheid en brandveilig gebruik

- a. Er moet een melding brandveilig gebruik worden ingediend voor ingebruikname van het nieuwe gebouw. Minimaal vier weken voordat het pand in gebruik genomen wordt, moet deze melding zijn ingediend. Een melding brandveilig gebruik dient u in via de website www.omgevingsloket.nl.
- b. In het bouwwerk of op het bouwterrein waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, adviseren wij om tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk de volgende documenten aanwezig te hebben:
 - Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
- c. Indien u meer wilt weten over de (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, dan kunnen de onderstaande internetadressen u hierover informeren:
 - www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving
 - www.brandweer.nl/hollandsmidden

9. Voorschriften m.b.t. de dakramen

Voor de twee dakramen op het noordoostelijke dakvlak dient u Velux-tuimelramen van het type MK06 (afmetingen: 780 x 1180 millimeter) toe te passen.

10. Voorschriften m.b.t. het stalen portaal

Het nieuw te plaatsen stalen portaal dient u precies evenwijdig te plaatsen aan de bestaande vloerbalken van de eerste verdieping.

11. Voorschriften m.b.t. de aanbouw

De dakvlakboeijsten en gevelbekleding van Western Red Cedar van de aanbouw dient u uit te voeren in de kleur antraciet grijs (RAL 7016).

12. Voorschriften m.b.t. het slopen van de binnenwanden

De binnenwanden die u wilt slopen om funderingsherstel mogelijk te maken, dient u opnieuw op te laten metselen met gebruikmaking van de oorspronkelijke materialen. De binnenwanden mogen pas worden afgebroken nadat u van ons schriftelijk bericht heeft ontvangen dat de aanvullende constructieve gegevens die u heeft ingediend, zijn goedgekeurd.

Waar moet u allemaal rekening mee houden

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers (bijvoorbeeld de buren) vermeld. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden, houdt u rekening met deze rechten en plichten. Ook is het mogelijk dat u hierdoor geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. De volledige inhoud van het Burgerlijk Wetboek, kunt u raadplegen via www.wetten.overheid.nl.

Klic-melding / graafmelding

Bij machinale graafwerkzaamheden moet u van tevoren een Klic-melding/graafmelding doen. Deze melding kunt u doen bij het Kadaster via www.kadaster.nl/-/graafmelding of via telefoonnummer 0800 – 0080 (kies optie 2). Het is niet verplicht om bij gebruik van een handgrondboor een Klic-melding te doen. Wel kan het graven hiermee schade aan kabels en leidingen tot gevolg hebben. Daarom adviseren wij u toch een Klic-melding te doen.

Na het doen van een Klic-melding blijft deze 20 werkdagen geldig. U moet binnen deze 20 werkdagen starten met de graafwerkzaamheden. De kabel- en leidinginformatie die u ontvangen heeft kunt u gebruiken zolang de grond open is of zolang er kan worden aangetoond dat er niets veranderd is in de ondergrond. Als u niet binnen 20 werkdagen na het doen van een melding bent gestart met de graafwerkzaamheden moet u een nieuwe Klic-melding doen.

Weet u nog niet wanneer u gaat graven maar wilt u wel alvast weten waar kabels en leidingen liggen? Doe dan een Oriëntatieverzoek via www.kadaster.nl/-/orientatieverzoek. Maar let op! Met de informatie die u naar aanleiding van een Oriëntatieverzoek ontvangt mag u nog niet graven. Als de startdatum van de graafwerkzaamheden bekend is moet u alsnog een Klic-melding doen.

Nadere regels m.b.t. grond en/of water

a) Bij werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond houdt u zich aan de regels van de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

b) Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400 (laatste versie): "Werken in en met verontreinigde bodem".

c) Als u meer dan 50 m³ grond afgraaft en/of meer dan 1.000 m³ grondwater onttrekt, meldt u dit bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.

d) Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en meldt u bij het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of via www.rijnland.net).

e) Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit Lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over hoe u water loost en wat u meldt, kunt u vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

f) Als u meer dan 50 m³ niet schone grond en/of schone grond aanvoert, meldt u dit via www.meldgrond.nl.

g) Als er tijdens de (graaf)werkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, moet er een asbestonderzoek worden uitgevoerd (dat voldoet aan de NEN 5707).

Meer informatie over deze regels, kunt u krijgen bij de Omgevingsdienst West-Holland via telefoonnummer 071 - 408 31 01 of www.odwh.nl.

Wet natuurbescherming:

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Bij het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden, houdt u zich aan de regels van de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming staat bijvoorbeeld dat het verboden is om bepaalde planten en bloemen te plukken, beschermde dieren te doden of hun nesten te verstoren. De provincies gaan voor het grootste deel over de uitvoering van deze wet. Dit betekent dat alleen met toestemming van de provincie een uitzondering op de regels gemaakt kan worden. Meer informatie over het verkrijgen van deze toestemming, vindt u op de website van de Omgevingsdienst Haaglanden: www.odh.nl. Zij voeren deze taken namens de provincie Zuid-Holland uit.

Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Meer informatie over de Wet natuurbescherming vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: www.rvo.nl. De volledige inhoud van de Wet natuurbescherming kunt u raadplegen via www.wetten.overheid.nl.

Rechtsmiddelenclausule

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen van (datum invullen – 1 dag na de terinzagelegging) tot en met (datum invullen - dag na 6 weken). Ook andere belanghebbenden kunnen dit doen. Een voorwaarde is dat tijdig bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze is ingediend of dat er een geldige reden is dat er geen zienswijze (tijdig) is ingediend. Het beroepschrift wordt ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. In het beroepschrift staan uw naam en adres, datum beroepschrift, datum van het besluit waartegen u beroep indient (en u stuurt een kopie van deze brief mee) en waarom u het niet eens bent met het besluit. U ondertekent het beroepschrift. Voor het instellen van beroep betaalt u griffierecht. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl. Een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Wanneer u de werking van dit besluit op korte termijn wilt tegenhouden, dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Ook andere belanghebbenden kunnen dit verzoek doen. Dit kan alleen als er op tijd een bezwaar- of beroepschrift is ingediend. Het verzoek wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierechten. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Bijlagen overig

1. Aanvraagformulier, met aanvraagnummer 6625047 en datum 30 december 2021.
- 1a. Aanvullend aanvraagformulier activiteit 'Bouwen', met aanvraagnummer 6625047.
2. Tekeningen nieuwe situatie, met tekeningnummer 04 en datum laatste wijziging 1 april 2022.
3. Slooptekening, met tekeningnummer 05 en datum 4 februari 2022.
4. Detailtekeningen, met tekeningnummer 03 en datum laatste wijziging 3 februari 2022.
5. Werkbeschrijving, met datum 31 januari 2022.
6. Ventilatie- en spuiberekening, met datum 24 februari 2022.
7. Quicksan archeologie, met kenmerk V22-37253 / 5001 / WW en datum 21 februari 2022.
8. Toelichting op vergunningaanvraag.
9. Adviesrapport Veiligheidsregio Hollands Midden, met zaakkenmerk 2022-000594 en datum 25 januari 2022.
10. Preadvies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, met referentie 1224476 en datum 24 maart 2022.
11. Advies erfgoedcommissie gemeente Nieuwkoop, met datum 4 mei 2022.
12. Bestemmingsplantoets W-2021-0429, met datum 4 juli 2022.
13. Disclaimer Stikstof gemeente Nieuwkoop.